

CDU-Zukunftsforum Kreis Soest 2030 - Wie wollen wir künftig leben?

Werkstattgespräch „Neue Wohnformen“

Der CDU-Kreisverband Soest startet diese Veranstaltungsreihe mit dem Themenbereich „Neue Wohnformen“ am 18. Juli 2011 im Mehrgenerationenhaus in Bad Sassendorf. Ulrich Kraus, NRW Bank, Düsseldorf gibt einen Zustandsbericht zum aktuellen Wohnungsmarkt im Kreis Soest ab und entwirft Entwicklungsperspektiven für die kommenden 20 Jahre.

In einem Podiumsgespräch wird über „Wohnkonzepte mit Zukunft“ diskutiert – Podiumsteilnehmer sind Ulrich Kraus, NRW Bank, die Architektin und Raumplanerin Birgit Pohlmann, Verein für generationenübergreifendes Wohnen in Dortmund und MR Kay Noell, Referat experimenteller Wohnungsbau im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, Düsseldorf. Anschließend beantworten die Referenten Fragen aus dem Publikum. Die Moderation übernimmt Petra Vorwerk-Rosendahl.

Vortrag Ulrich Kraus, NRW-Bank

1. Analyse

Der Wohnraum für die Menschen in den Kommunen des Kreisgebietes Soest wird eindeutig durch Eigenheime in Privatbesitz des Bauherren dominiert – je ländlicher die Kommune, desto höher die Quote der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Geschosswohnungsbau. Auch in den Mietwohnungsbau investieren mehrheitlich Privatpersonen, Wohnbestand im Eigentum von Wohnungsbau-Gesellschaften findet sich nur in den größeren Städten.

Die Zahl der Einwohner im Kreis Soest sinkt. Seit ca. sechs Jahren hat der Kreis Soest ein Geburtendefizit und im Saldo mehr Abwanderer (vor allem junge Menschen nach der Ausbildung/im Studium) als Zuwanderer zu verzeichnen. Darum hat der Anteil der über 65jährigen zugenommen und dieser Trend wird sich in noch deutlicherem Maße fortsetzen. Insbesondere der Anteil der Hochbetagten mit und ohne Demenzerkrankung wird überproportional anwachsen.

Darüber hinaus verändert sich die Familienstruktur. Die Kinderzahl pro Familie sinkt. Im Zuge der höheren Mobilität der jungen Generation nimmt die Zahl der Familien ab, in denen mehrere Generationen unter einem Dach leben. Großflächige Wohneinheiten werden darum immer seltener nachgefragt. Die „allein gelassene“ ältere Generation sucht in zunehmendem Maße das Leben in Nachbarschaft mit Gleichaltrigen.

Ältere Menschen sind nicht mehr so mobil wie jüngere. Das Wohnen in Stadtrandlagen oder Dörfern erschwert die Versorgung, Betreuung aber auch den Erhalt von Sozialkontakten. Darum wird die Nachfrage nach Wohnraum in den Ortskernen steigen während das Wohnen in den Dörfern auf Dauer weiter an Attraktivität verliert.

Die Einkommensstruktur der Rentner wie auch der jungen Familien reicht bereits heute oft nicht zur Bewirtschaftung eines großen Einfamilienhauses aus. Eine grundsätzliche Verbesserung der Einkommensverhältnisse wird bis 2030 nicht erwartet.

Der Altbaubestand entspricht nicht mehr an den modernen Anforderungen ein Eigenheim: die zu bewirtschaftenden Wohn- und Grundstücksflächen sind zu groß, mangelhafte Energieeffizienz zieht zu hohe Nebenkosten nach sich, fehlende Barriere-Freiheit führt dazu, dass die Menschen ihre Wohnung bei eingeschränkter Mobilität verlassen müssen. Daraus resultiert bereits heute ein Leerstand in einer Größenordnung von 6 – 8 Prozent, der zu einer deutlichen Wertminderung der entsprechenden Immobilien führt.

Wegen der erheblichen Sanierungskosten des Altbaubestandes nehmen Eigenheiminteressenten Abstand vom Erwerb eines Altbaus und entscheiden sich eher für die Errichtung eines Neubaus. Darum ist derzeit eine Neubauquote zu beobachten, die deutlich über dem tatsächlichen Bedarf an Wohnraum liegt. Als problematisch angesehen wird - rein bilanziell betrachtet - die unnötige Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche wie auch die Wertminderung dieser Neubauten durch Schaffung einer Überkapazität von Wohnflächen.

Nur 2 Prozent der im Internet angebotenen Wohnungen bieten Barriere-Freiheit. Da der Bedarf deutlich größer ist, liegen die Preise für diesen Wohnraum sowohl bei den Mieten als auch für den Erwerb deutlich über dem sonst üblichen Spiegel.

2. Schlussfolgerung

Die Wohnungsmärkte in den Städten und Gemeinden des Kreises Soest kommen in Bewegung und eine Anpassung an die sich verändernden Anforderungen ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der einzelnen Kommunen.

Dabei kann die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen (und Infrastruktur) hilfreich sein, ggf. die ohnehin einsetzende Marktberreinigung positiv unterstützen und begleiten.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Altersentwicklung (Hochbetagte, Demenzerkrankte), der Familienstrukturen und der Einkommensentwicklung ergeben sich wichtige Daten zur Bedarfsentwicklung der jeweiligen Kommune.

Bei der Erstellung eines solchen Handlungskonzeptes ist es ratsam, sowohl die Interessen und Bedürfnisse der Anbieter wie auch der Nachfragenden von Wohnraum einzubeziehen. Wichtig wird hier, auf der einen Seite den beobachteten Werteverfall der Altimmobilien zu bremsen und auf der anderen Seite den Wunsch nach einem „Zusammenrücken“ der Menschen im Alter zu berücksichtigen. Nachteilig im ländlichen Raum scheint in diesem Zusammenhang die Vielzahl der Eigentümer des Eigenheim- und Mietwohnungsbestandes.

Besondere Aufmerksamkeit verlangt die Sanierungsfähigkeit des Altbaubestandes. Auch ein Abriss und ein bedarfsgerechter Neubau auf den bestehenden Flächen kann hier und da eine Lösung sein.

In dem ganzen Prozess darf die Optimierung der Infrastruktur in den Städten und Gemeinden des Kreises nicht fehlen. Die Nahversorgung mit Gütern des

täglichen Bedarfs, die Flexibilisierung des ÖPNV zur Vernetzung der verschiedenen Ortsteile sowie die Erreichbarkeit von Ärzten und anderen Dienstleistern des Gesundheitswesens und „Kommunikationszentren“ für Senioren spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle.

Podiumsgespräch

Über „alternative Wohnformen“ berichtet Birgit Pohlmann. Sie hat seit 1997 die Moderation und Entwicklung von bundesweit 26 Wohnprojekten übernommen. Eine vollständige Liste aller Projekte ist auf der Homepage www.wohnprojekteportal.de einzusehen.

Hierbei geht es um Initiativen, die dem Wunsch der Menschen, „näher zusammen zu rücken“ entsprechen. Allen gemein ist, dass die zukünftigen Nachbarn in einer Projektphase ihre Form des Zusammenlebens selbst definieren und dies in einem Statut festhalten: Wer in diesen Häusern wohnt, lässt sich auf folgende Regelungen ein (werden durch die Gemeinschaft bestimmt), hat daraus resultierend folgende Möglichkeiten, von der selbst gewählten Wohngemeinschaft zu profitieren (werden ebenfalls durch die Gemeinschaft bestimmt) und ist bereit, sich selbst auf diese oder jene Weise in die Wohngemeinschaft einzubringen.

Die konkreten Formen des Zusammenlebens sind dagegen sehr unterschiedlich. Es gibt Seniorenwohngemeinschaften in Eigentumshäusern genauso wie in Hausgemeinschaften im Mietwohnungsbau in abgeschlossenen Wohneinheiten als auch in der klassischen WG. Darüber hinaus finden sich Menschen zusammen, denen generationsübergreifendes Wohnen wichtig ist, andere betonen den Aspekt der interkulturellen Wohngemeinschaft. Die eine Initiative legt Wert auf ökologisches Bauen und Wohnen, die andere betont die soziale Absicherung der Pflege im Alter ohne dass die eigenen vier Wände verlassen werden müssen.

Es entwickelt sich eine lebhafte Diskussion darüber, ob solche Projekte zukünftig den Wohnungsmarkt beherrschen. Frau Pohlmann betont, diese Art, seine Nachbarschaft selbst zu gestalten, käme sicherlich nicht für alle Menschen in Frage und erfordere ein hohes Maß eigenen Engagements. Dennoch macht sie dem Auditorium Mut. Es sei doch gerade ein Pluspunkt für den ländlichen Raum, dass sich hier viele Menschen noch persönlich kennen. Darum sei es durchaus sinnvoll, solche Wohnprojekte seitens der Kommune zu initiieren und zu unterstützen.

Über eine Vielzahl von Förderprogrammen für „experimentellen Wohnungsbau“ referiert Kay Noell. Dabei geht es um Wohnraumförderung für energetische Sanierung, den Abbau von Barrieren genauso wie die verschiedensten Formen von „Wohnen im Alter“, „betreutes Wohnen“ oder „generationenübergreifendes Wohnen“.

Diese Förderprogramme hier im Einzelnen darzustellen würde zu weit führen. Sie stehen allen Interessierten auf der Homepage des Ministeriums für Wirtschaft, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen als Download zur Verfügung. Ministerialrat Kay Noell steht zudem allen Kommunen als Ansprechpartner zur Verfügung und begleitet gerne den Umbauprozess im kommunalen Wohnungsbau durch seine Beratung.

Silvia Klein